



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

Avviso di prima vendita ai sensi degli artt. 490, 570, 591 e 591bis c.p.c.

Il sottoscritto Avv. Dario Lupo, professionista delegato alla vendita senza incanto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto Dott. Andrea Paiano *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza del **06.06.2024** nel procedimento esecutivo **R.G.E. 87/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **03.12.2024 alle ore 16:00**, presso il proprio studio in Taranto al Viale Virgilio n. 101/A, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, per quanto applicabile.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 1

Piena proprietà del compendio immobiliare recintato, attualmente destinato all'accoglienza di animali a uso domestico, sito nel Comune di Taranto, alla Contrada Cicoria, con accesso da via Alberto Sordi n. 800, composto da fabbricati ad unico livello censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Taranto al **foglio 262**:

- **p.lla 311, sub. 1**, zona cens. 3, cat. D/1, rendita € 12.044,00, via Alberto Sordi n. 800, piano T (un corpo di fabbrica a pianta curvilinea adibito a uffici, deposito, sale operatorie e post-operatorie, sette corpi di fabbrica adibiti a ricovero cani, un corpo di fabbrica adibito a depuratore e un vano tecnico);
- **p.lla 193, sub. 1**, zona cens. 3, cat. D/1, rendita € 4.540,00, via Alberto Sordi n. 800, piano T (cinque corpi di fabbrica adibiti a ricovero cani, tre corpi di fabbrica adibiti a deposito, di cui due prefabbricati ed uno in muratura). Parte della particella 193 sub. 1, oggetto di esecuzione, non risulta recintata.

I fabbricati insistono sul suolo censito in Catasto Terreni del Comune di Taranto al **foglio 262, p.lla 193**, Ente Urbano, ha 01.31.53 e **p.lla 311**, Ente Urbano, ha 02.35.39, entrambe partita 1. Sull'area insistono piccole costruzioni non accatastate, meglio descritte nella perizia estimativa.

La struttura è attualmente affidata in gestione con contratto di appalto per la gestione dei servizi dal 01/04/2023 sino al 31/03/2025, tra Comune di Taranto e l'affittuaria.

Sul lotto 1 grava un vincolo di asservimento a parcheggio a favore del Comune di Taranto.

Sul lotto grava trascrizione di decreto di sequestro preventivo penale (emesso il 21.10.2015 dal Tribunale di Taranto a favore dell'Erario dello Stato e contro la debitrice esecutata) del 02.11.2015 ai nn. 17527/22180, che non potrà essere cancellata dal Giudice dell'Esecuzione.

prezzo base d'asta: € 960.000,00

offerta minima ammessa: € 720.000,00

rilancio minimo in aumento: € 3.000,00

deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

LOTTO 2

Piena proprietà del fondo rustico sito in agro di Taranto in Contrada Cicoria, esteso complessivamente circa Ha 01.26.54 catastali, o per la sua effettiva estensione, censito in



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

Catasto Terreni del Comune di Taranto al foglio 262, p.lla 18, semin. arbor., classe 2, ha 01.26.54, r.d. € 65,35, r.a. € 42,48.

Sul lotto grava trascrizione di decreto di sequestro preventivo penale (emesso il 21.10.2015 dal Tribunale di Taranto a favore dell'Erario dello Stato e contro la debitrice esecutata) del 02.11.2015 ai nn. 17527/22180, che non potrà essere cancellata dal Giudice dell'Esecuzione.

prezzo base d'asta: € 10.000,00
offerta minima ammessa: € 7.500,00
rilancio minimo in aumento: € 250,00
deposito per cauzione non inferiore al 10% dell'offerta

..*

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

REGOLARITÀ EDILIZIA-URBANISTICA

LOTTO 1

Per la struttura sono state rilasciate due concessioni edilizie per esecuzione lavori edili:

- 1) concessione n. 87/2002 (Pratica n. 153 anno 2000) per la realizzazione di un parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento di animali di uso domestico e alla sepoltura permanente di cani;
- 2) concessione n. 8/2003 (Pratica n. 298 anno 2002) per variante essenziale in corso d'opera alla concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 per il completamento parziale dell'intero intervento e l'utilizzo temporaneo di un primo lotto funzionale.

Per la struttura risultano rilasciati quattro certificati di agibilità:

- 1) certificato n. 16 del 31/01/2003 del 1° lotto per la costruzione di un parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico, sito in Via Galera Montefusco n. 8000 – C.da Cicoria – composto da sei capannoni per complessivi n. 164 box per cani e da container destinati a spogliatoio personale, uffici, ambulatorio veterinario e deposito cibo, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e successiva variante n. 8 del 17/01/2003;
- 2) certificato di agibilità n. 162 del 22/12/2003 per i tre capannoni aventi ciascuno 22 box per cani, facenti parte del 2° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e concessione di variante n. 8 del 17/01/2003;
- 3) certificato di agibilità n. 89 del 07/04/2003 per il 3° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico e alla sepoltura permanente dei cani, sito in Via Galera Montefusco n. 8000, consistente in n. 28 box, costruito con concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e concessione di variante n. 8 del 17/01/2003;
- 4) certificato di agibilità n. 110 del 16/06/2004 per il 4° lotto del parco verde destinato all'accoglimento, all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico e alla sepoltura permanente dei cani, sito in Via Galera Montefusco n. 8000, consistente in n. 28 box e in un corpo di fabbrica a piano terra destinato in parte a spogliatoio e w.c., in parte a deposito, in parte a box di controllo medico, in parte destinato a palestra riabilitativa, in parte destinato ad inceneritore, in parte a celle frigorifero, in parte a sale operatorie, in parte a sala risveglio post – operatorio, in parte a sala sterilizzatrice, in parte a sala preparazione agli interventi, in parte a spogliatoio medico e w.c., in parte a laboratorio analisi e sala raggi, in parte a centrale termica, in parte a laboratorio preparazione attrezzi ed



TRIBUNALE DI TARANTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

in parte a box attesa operandi, costruito con Concessione edilizia n. 87 del 22/04/2002 e Concessione di variante n. 8 del 17/01/2003.

Vi sono difformità rispetto ai grafici assentiti, dovute principalmente:

- 1) rispetto al progetto originario, alla mancata realizzazione del corpo a pianta circolare che doveva essere collegato al fabbricato A, di cui sono stati realizzati unicamente le fondazioni e i pilastri, e della scala esterna per l'accesso alla copertura;
- 2) all'ampliamento nel fabbricato A, alle modifiche interne ed al contestuale trasferimento al suo interno di destinazioni d'uso inizialmente previste nel corpo non realizzato;
- 3) alla recente realizzazione di una tettoia nel fabbricato A in corrispondenza dell'ingresso principale, mentre la tettoia era prevista in progetto sul prospetto ad Est;
- 4) rispetto al progetto originario, alla mancata realizzazione di n. 186 box parchetti randagi nella zona Sud / Sud – Est;
- 5) alla presenza di qualche piccola costruzione non prevista in progetto;
- 6) ad alcune modifiche interne nei box e modifiche interne e di destinazione nei piccoli fabbricati presenti.

Si ritiene possibile la regolarizzazione edilizia, conservando l'attuale destinazione d'uso connessa alla variante urbanistica; a tal fine dovrà essere presentato un permesso di costruire a sanatoria, rimodulato in base allo stato effettivo dei luoghi ed alla Legge Regionale intervenuta successivamente, che dovrà comunque preventivamente essere approvato in Consiglio Comunale.

Gli esborsi per le pratiche edilizie, diritti, sanzioni e spese tecniche, inclusa la S.C.A. (Segnalazione Certificata di Attività), sono stati considerati ai fini della stima, salvo diversa valutazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la regolarizzazione catastale, dovranno essere presentati all'Agenzia delle Entrate nuovo mappale e pratica DOCFA di variazione con esborsi di cui si è tenuto conto ai fini della stima. Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Taranto è il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 324 del 09.09.1974, approvata con Decreto Regionale n° 421 del 20.03.1978, esecutivo dal 28.04.1978. Dal C.D.U. risulta che:

- la p.lla 193 ricade in “zona verde di rispetto” in parte; “zona verde agricolo di tipo A” in parte; “strada di P.R.G.” in parte;
- la p.lla 311 ricade in “zona verde agricolo di tipo A”.

In seguito all'approvazione del progetto per la “realizzazione di un parco verde destinato all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico e alla sepoltura permanente dei cani in località Contrada Cicoria” ed alla relativa approvazione definitiva della variante al P.R.G. avvenuta con deliberazione di C.C. n. 162 del 7-8 novembre 2001, le p.lle 193-311 hanno assunto nello specifico la destinazione di “parco verde destinato all'assistenza, all'alloggio, all'addestramento degli animali di uso domestico e alla sepoltura permanente dei cani” secondo gli indici ed i parametri progettuali, approvati con la suddetta deliberazione di C.C. n. 162/2001 ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/98. Ai sensi del su citato combinato normativo ed annesse linee guida approvate con D.G.R. n. 2000 del 27/11/2007, la “variante ex art. 5, non può essere assimilata alle varianti che modificano a tempo indeterminato la disciplina urbanistico-edilizia di un'area e deve essere vincolata in modo inscindibile al progetto da cui deriva”.

La p.lla 311 rientra in parte nella perimetrazione di un'area denominata Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.), da sottoporre a interventi di caratterizzazione e in caso di inquinamento, ad attività di messa in sicurezza, bonifica, ripristino ambientale e monitoraggio giusta Decreto Ministeriale del 10.01.2000.



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

Con deliberazione della Giunta Regionale del 16 febbraio 2015 n. 176, (B.U.R.P. n. 40 del 23.03.2015) è stato approvato il Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (P.P.T.R.).

Nell'ambito del P.P.T.R. Puglia il suolo è così tutelato: Ulteriori contesti: componenti aree protette e siti naturalistici: porzione delle p.lle 193-311: aree di rispetto dei parchi e delle riserve, disciplinato all'art. 72 delle N.T.A. del P.P.T.R.

Le p.lle 193-311 ricadono in parte in una più vasta area ricompresa nel "P.A.I." (Piano di Assetto Idrogeologico) istituita dall'Autorità di Bacino della Regione Puglia classificata: area a pericolosità idraulica: "media probabilità di inondazione"; "bassa probabilità di inondazione"; "alta probabilità di inondazione".

L'area cimiteriale esistente, il locale interrato inagibile, i box indicati con I1 e H2, i piccoli fabbricati L, M e N, parte dei box indicati con G1 e H1 nella planimetria generale riportata nell'Allegato 3) della perizia e parte della recinzione sono compresi in area a pericolosità idraulica alta e pertanto per essi sono consentiti solo gli interventi riportati nell'art. 7 delle Norme di attuazione del P.A.I. Puglia. Nel Comune di Taranto non risultano terre demaniali civiche o gravate da uso civico. Per le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione in: "zona verde di rispetto"; "zona verde agricolo di tipo A" e "strada di P.R.G.", si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (Allegato 5).

Sul lotto 1 grava un vincolo di asservimento a parcheggio a favore del Comune di Taranto con atto per Notaio Ettore Leccese del 02/04/2002 Rep. 17898, con cui viene destinata a parcheggio interno una superficie di 320 mq e viene ceduta al Comune la parte di terreno di circa 3.310 mq tratteggiata in obliquo nella planimetria, riportata nell'Allegato 6. Viene inoltre asservita al manufatto consentito l'intera area.

LOTTO 2

Lo strumento urbanistico in vigore nel Comune di Taranto è il P.R.G. approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 324 del 09.09.1974, approvata con Decreto Regionale n°421 del 20.03.1978, esecutivo dal 28.04.1978.

Dal C.D.U. risulta che il lotto ricade in: "zona verde di rispetto" in parte; "zona verde agricolo di tipo A" in parte; "strada di P.R.G." in parte.

*

Consistenze immobiliari come meglio descritte e valutate nell'elaborato tecnico dell'Esperto stimatore, che – unitamente alle planimetrie – deve intendersi parte integrante del presente avviso e al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI

LOTTO 1

Lo stato manutentivo dei fabbricati è discreto, ma la struttura necessita di lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il muro di recinzione è stato integrato con una recinzione metallica nelle porzioni in cui è crollato. Nel fabbricato principale sono presenti tracce di umidità per infiltrazioni da acque meteoriche e lesioni in corrispondenza di un giunto strutturale. Il pavimento in betonelle che circonda i box prefabbricati ha ceduto in diversi punti, così come sono attualmente inagibili i fabbricati posti in prossimità del muro di recinzione a Sud.



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

LOTTO 2

Nulla da rilevare.

STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

La struttura è attualmente affidata in gestione con contratto di appalto per la gestione dei servizi dal 01/04/2023 sino al 31/03/2025, tra Comune di Taranto e l'affittuaria.

LOTTO 2

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La partecipazione alla vendita implica conoscenza integrale e accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche delegate del Tribunale di Taranto", nelle condizioni operative vigenti e rispettivi allegati, rinvenibili sul sito del Tribunale di Taranto e/o sul sito del gestore della vendita.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e integrata dal DPR 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto **esclusivamente in via telematica**, tramite il modulo web "*Offerta Telematica*" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it, personalmente ovvero a mezzo di **avvocato munito di procura notarile**, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della cauzione e del bollo.

L'offerente si autenticherà con le proprie credenziali (*username* e *password* scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzerà l'apposita funzione d'iscrizione alla gara.

Le offerte di acquisto, comprensive dei documenti allegati, dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello della



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- a) **dati** anagrafici e fiscali (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, e-mail - o pec, se si possiede - indicazione della residenza o sede ed elezione di domicilio nel Comune di Taranto, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria della Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Taranto) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta); qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; l'istanza, contenente l'offerta, deve essere come di seguito differentemente integrata in caso di offerta compiuta da:

a1) persona fisica:

a1.1) celibe, nubile o libera di stato: dichiarare lo stato civile;

a1.2) coniugata in separazione dei beni: indicare il regime patrimoniale;

a1.3) coniugata in regime di comunione legale dei beni: indicare le generalità complete del coniuge dell'offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione **recepita da atto notarile** prevista dall'art. 179 del codice civile, caricandola sul portale;

a2) minore o soggetto sotto tutela/curatela/amministrazione di sostegno: l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la responsabilità o rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice tutelare, da caricare sul portale;

a3) persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica: l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, codice fiscale, partita iva (se diversa) e dati anagrafici completi del legale rappresentante; in sede di vendita deve essere prodotto certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

a4) persona da nominare: l'avvocato che partecipa per persona da nominare, in caso di aggiudicazione deve, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni dall'aggiudicazione stessa, depositare – presso il professionista delegato, anche via pec – dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, con apposizione del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), corredata da **procura notarile** avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta; gli originali della dichiarazione di comando e della procura dovranno essere poi consegnati al professionista delegato in originale non oltre il momento del saldo prezzo;

b) ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) anno e numero di ruolo generale della procedura;

d) numero o altro dato identificativo del lotto per il quale l'offerta è proposta;



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

- e) **referente** della procedura;
- f) **data e ora** fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore a più del 25% del prezzo base, a pena di inammissibilità;
- h) **termine** per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- i) **importo** versato a titolo di cauzione;
- j) **data e numero di CRO** (ovvero di TRN) del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **codice IBAN** del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l) **indirizzo della casella di posta elettronica o pec** indicata al momento dell'offerta ed eventuale recapito di telefonia mobile, per ricevere le comunicazioni previste.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, a pena di inammissibilità.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

All'offerta dovranno essere allegati:

1. **documento di identità**, in copia, in corso di validità dell'offerente persona fisica o legale rappresentante di società o ente;
2. **codice fiscale**, in copia, dell'offerente persona fisica o legale rappresentante;
3. **documentazione** attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
4. **richiesta di agevolazioni fiscali** (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di deposito successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*;
5. **documento d'identità e codice fiscale**, in copia, **del coniuge**, se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni (salva la facoltà di deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
6. **provvedimento di autorizzazione/nomina del Giudice tutelare**, documento d'identità e codice fiscale, in copia, del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, se l'offerente è minorenne ovvero interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno;
7. **certificato**, in corso di validità, rilasciato dal Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società e i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie, se il soggetto offerente è una società o persona giuridica;



TRIBUNALE DI TARANTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

8. **procura**, anche per immagine, in copia, rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, se l'offerta è formulata da più persone.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di ricorrere a un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita, in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma non inferiore a quella indicata per ciascun lotto nell'epigrafe del presente avviso in relazione al prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura intestato a "PROC N 87/2023 RGE TRIB TARANTO" avente il seguente **IBAN IT53S0100515803 000000012352**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 87/2023 R.G.E. lotto --- versamento cauzione"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **entro il giorno precedente** la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente della procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, al netto di spese bancarie.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta; si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara e ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.



TRIBUNALE DI TARANTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

GARA

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 03.12.2024 al 05.12.2024, e terminerà alle ore 16:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, **ma solo per un massimo di 8 (otto) prolungamenti e, quindi, per un totale di due ore.**

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, di **120 giorni dall'aggiudicazione** (non soggetto a sospensione feriale), l'aggiudicatario dovrà versare, mediante **bonifico bancario** sul medesimo conto corrente intestato alla procedura, specificando nella causale del bonifico "Tribunale Taranto RGE 17/2022 lotto unico saldo prezzo e spese":

- il residuo **prezzo di aggiudicazione**, maggiorato dell'IVA eventualmente dovuta sul prezzo di aggiudicazione, detratto l'importo versato a titolo di cauzione;
- un importo pari al 15% (20% nel caso di terreni), quale **somma forfetaria** per le spese relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, inclusive della quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista); ove detta somma forfetaria dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura comunicatagli dal professionista delegato (da inviarsi a mezzo pec o tramite racc. a.r.).

Si segnala che il termine per il saldo prezzo contempla la data di effettivo accredito sul conto corrente di destinazione, non quella di richiesta bonifico alla propria Banca.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

..*

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non



TRIBUNALE DI TARANTO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott. Andrea Paiano
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 87/2023

trasferibile intestato a "**Tribunale di Taranto RGEI 87/2023**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La cessione costituirà operazione esente da iva ai sensi dell'art.10, comma 1, n. 8-ter, DPR 633/72.

..*

Gli interessati all'acquisto possono (senza effettuare misurazioni e rilievi fotografici):

- visionare il compendio pignorato contattando il **custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Taranto, telefono 099 9946442 (email: astegiudiziarie.taranto@live.it), via Argentina n. 58, terzo piano;**
- chiedere informazioni sulla vendita al Professionista delegato Avv. Dario Lupo, con studio in Taranto al Viale Virgilio n. 101/A, email avvocato@dariolupo.it, Tel. 099 373040.

Si fa inoltre presente che è possibile richiedere assistenza per la partecipazione alle vendite telematiche all'Ufficio di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a. (tel. 3316401305, email staff.taranto@astegiudiziarie.it), presso cui potrà anche essere acquistato un kit di firma digitale e pec, per coloro che non ne fossero in possesso.

Per supporto tecnico, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono "staff vendite": 0586095305.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nella relazione peritale, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati.

PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

Taranto, 25 settembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Dario Lupo